

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **bostäder på Olhamra 1:53 (Påtåker)** m.fl. fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

Påtåker Fastigheter AB (exploatören) avser att genomföra detaljplanen i form av att bygga ut nödvändig infrastruktur, ansöka om erforderliga fastighetsbildningar, bilda gemensamhetsanläggning, samfällighetsförening och sedan sälja de nya fastigheterna på marknaden för byggande i egen regi.

#### Tidplan

Detaljplanen har varit ute på samråd under februari-april 2007, planeras att ställas ut för granskning under feb-mars 2008 och antas under hösten 2008.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats (Högdalavägen och naturområdet i planområdets nordvästra hörn). Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen svarar för genomförande av planen inom allmän platsmark.

Vallentunavatten AB, ett dotterbolag till Roslagsvatten AB, är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenanläggningar (VA) i området.

#### Genomförandetid

Huvuddelen av marken inom planområdet består av fastigheten Olhamra 1:53 som ägs av Påtåker Fastigheter AB. Utbyggnaden kan komma att ske successivt under en längre tid. Genomförandetiden föreslås därför till 15 år från lagakraftdatum.

#### Avtal

Samtidigt som detaljplanen förs vidare till utställning behandlas förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Godkänt exploateringsavtal ska föreligga innan detaljplanen tas upp för godkännande. Avtalet reglerar bl.a. marköverfö-

ring mellan kommunen och exploatören samt ekonomiska och tekniska frågor beträffande genomförandet av planen.

Avtal om kabelförläggning av kraftledningarna har träffats mellan exploatören och Elverket Vallentuna AB.

Avtal om arrende för det lokala närvärmeverket ska upprättas mellan kommunen och exploatören.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning**

Den mark inom planområdet som avses bebyggas ligger i huvudsak inom fastigheten Olhamra 1:53 som ägs av Påtåker Fastigheter AB. Genom avstyckning ska nya bostadstomter bildas. Inom planområdet finns även tre tomter (Olhamra 1:86-88) som tidigare avstyckats från fastigheten Olhamra 1:53. Kvarvarande del av stamfastigheten Olhamra 1:53 inom planområdet ska överlåtas till den blivande samfällighetsföreningen.

Exploatören ansöker om och bekostar avstyckningar och annan erforderlig fastighetsbildning inom Olhamra 1:53.

För gemensamma anläggningar såsom vägar, dagvattenanläggningar, grönytor, lekplats, bollplan mm bildas gemensamhetsanläggningar som förvaltas av den blivande samfällighetsföreningen.

Del av samfälligheten Olhamra S:2 (äldre vägområde) i planområdets norra del överförs till Olhamra 1:53 (exploatören) genom fastighetsreglering.

Samfälligheten Olhamra S:3 (äldre grustäkt) i planområdets sydöstra del överförs till Olhamra 1:53 (exploatören) genom fastighetsreglering.

Del av samfälligheten S:4 (dike) som ligger i planområdets norra överförs till Olhamra 1:53 (exploatören) genom fastighetsreglering.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen Olhamra ga:6 (Högdalavägen) upphävs i sin helhet då Högdalavägen avses att bli allmän väg. Fastighetsreglering krävs för överföring av mark (vägmark för Högdalavägen) från fastigheterna Olhamra 1:53, 1:11, 1:23 respektive Olhamra 1:35 till kommunägd fastighet.

De befintliga gemensamhetsanläggningarna Olhamra ga:7 (Påtåkervägen) och

Olhamra ga:9 (infart till Olhamra 1:86-88) kan på sikt, då området och gatorna är utbyggda, upphävas. De nya gatorna kommer att vara infarter för blivande fastigheter samt för Olhamra 1:86-88 och behovet av infart via Olhamra ga:7 och Olhamra ga:9 kommer då att upphöra.

### **Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening**

Inom områden med bestämmelsen "g" på plankartan ska bildas en gemensamhetsanläggning för vägar, dagvattenanläggningar, grönytor, lekplats, bollplan för de blivande tomterna inom fastigheten Olhamra 1:53 och för fastigheterna Olhamra 1:86-88. En samfällighetsförening avses förvalta gemensamhetsanläggningen. Efter det att anläggningarna utförts och godkänts vid slutbesiktning ska de överlämnas utan ersättning till samfällighetsföreningen.

### **Ledningsrätt/servitut**

Allmänna underjordiska ledningar inom kvartersmark (gata resp. natur) säkerställs genom u-område och ledningsrätt. Vallentunavatten AB, som huvudman för VA-anläggningarna, ska även inom område för gemensamhetsanläggning (natur) ges rätt till tillträde för drift- och underhåll för ledningarna, då tillträde inte kan nås via kvartersgata.

Allmänna ledningar inom allmän plats säkerställs genom ledningsrätt.

Inom y-områden upplåts servitut för vägslänter.

### **Torrlägningsföretag**

Olhamra 1:53 utgör del av Gävsjöns torrlägningsföretag som bildades 1924 och omfattar delar av det dike som rinner till och från Gävsjön. Rättigheter och skyldigheter enligt torrlägningsföretaget följer stamfastigheten vilken kommer att ägas av samfällighetsföreningen.

### **Kraftledningar**

Genom området i nordsydlig riktning löper tre kraftledningar; en på 10 kV och två på 20 kV. Ledningarna ägs av Elverket Vallentuna AB. Ledningarna avses kabelförläggas inom u-område för allmänna underjordiska ledningar.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Tekniska utredningar

Exploatören ansvarar för projektering av vägar, VA-system, dagvattensystem, fjärrvärmenät samt för lokalt närvärmeverk.

### Vatten och avloppsförsörjning

Vid utbyggnad av området kommer samtliga fastigheter att få allmänt vatten och avlopp. Ledningar förläggs till största delen i gator. Två avloppspumpstationer anläggs, en i norr vid befintlig Högdalaväg och en vid områdets lågpunkt i öster.

Exploatören ska ansvara för utbyggnad av allmänna VA-ledningar och anslutningar till Vallentunavattens VA-nät. VA-systemet överlämnas sedan till Vallentunavatten AB.

### Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD). Detta sker genom att vatten från hårdjord ytor och tak inom tomt samt från gator avleds till ytor där vattnet kan infiltreras, till exempel gräs- och planteringsytor. Infiltrationsytor skapas vid stuprötkastare.

För att säkerställa möjligheterna för dagvattnet att avledas från tomt och gator skapas ett system inom planområdet med avrinningsstråk och fördröjningsmagasin. Detta dagvattensystem ska ingå i den gemensamhetsanläggning som ska bildas.

Uppföljning av vattenmiljöns påverkan sker via kontrollprogram som upprättas av exploatören och godkänns av kommunen.

### Fjärrvärme

Den huvudsakliga energikällan för produktion av fjärrvärme avses vara metangas från Högdalatippen. Rätten att nyttja gasen ägs av Påtåker Energi AB.

Huvudalternativet är att gasen omvandlas till värme i ett nytt lokalt närvärmeverk som föreslås placeras i områdets nordvästra del (inom område E<sub>3</sub>) och distribueras via ett lokalt fjärrvärmenät. Eventuellt kan gasen också säljas till EON och förbrännas i närliggande värmeverk. I så fall ansluts området till EON:s fjärrvärmenät redan vid anläggandet.

### **Gator, gång- och cykelvägar samt lekanläggning och bollplan**

Området föreslås trafikförsörjas via Högdalavägen. Högdalavägen föreslås bli allmän väg inom planområdet. Motiven för detta är dels att öka allmänhetens tillgänglighet till strövområdena öster om planområdet och dels att göra det möjligt att bygga en gång- och cykelväg genom planområdet längs Högdalavägen, fram till den nya infarten till området.

Huvudvägen inom kvartersmark är sträckan från korsningen med Högdalavägen fram till korsningen med grusvägen mot Sjöboda.

I samrådsförslag för detaljplan Okvista 4 redovisas en gång- och cykelväg (GC-väg) inom naturmark mellan befintlig GC-port under Arningeleden och Högdalavägen, längs Gammeläng söder om Okvistavägen. Längs Högdalavägen finns utrymme i gällande detaljplan D930217-2 för en ca 3-4 m bred GC-väg. Denna planerade GC-väg ansluts till planområdet och på detta sätt erhålls en sammanhängande GC-förbindelse mellan planområdet och skolor respektive service i Vallentunas centrala delar.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av vägar, GC-vägar samt utbyggnad av bollplan och lekanläggning som efter godkänd besiktning överlämnas till en samfällighetsförening.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

De ekonomiska frågorna regleras i exploateringsavtal mellan kommunen, Vallentunavatten AB och Påtåker Fastigheter AB.

#### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildningskostnader för markåtkomst inför utbyggnad av Högdalavägen, upphävande av Olhamra ga:6 samt all fastighetsbildning inom kvartersmark betalas av exploatören.

Kostnader för upphävande av Olhamra ga:7 och Olhamra ga:9 bekostas av berörda fastighetsägare efter beslut av Lantmäterimyndigheten.

#### **Ledningsrätter**

Exploatören betalar samtliga kostnader för inrättande av ledningsrätter.

### **Vägar, GC -vägar**

Exploatören bekostar utbyggnad av vägar inom området. Kostnaden för gång- och cykelväg längs Högdalavägen och vidare genom Okvista 4 regleras i exploateringsavtalet.

### **Anläggningsavgift för VA**

Exploatören ska stå för kostnaderna för VA-anläggningen och ska erlægga avgift för anslutning till Vallentunavattens VA-nät enligt gällande VA-taxa.

Exploatörens åtagande och kostnader regleras i exploateringsavtalet.

Ägare till befintliga bostadsfastigheter inom planområdet ska erlægga avgift för anslutning till kommunens VA-nät enligt gällande VA-taxa.

Något allmänt system för omhändertagande av dagvatten kommer inte att upprättas. Dagvatten från fastigheter ska omhändertas lokalt på markägarnas bekostnad, (LOD) Dagvatten från gatumark omhändertas lokalt inom planområdet genom ett system av diken och dammar. Systemet ingår i gemensamhetsanläggningen.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Kristina Gewers  
Plan & exploateringschef

Paula Sund  
Planarkitekt

### **REDAKTIONELL ÄNDRING, 2008-06-03**

Detaljplanen har ändrats redaktionellt efter utställningen i följande avseenden:

*Planbeskrivningen* har ändrats under rubrikerna:

- "Markägarförhållanden" och "Förhandsbesked" – Komplettering med uppgifter om de tre nybildade fastigheterna Olhamra 1:86-88.
- "Sammanfattning i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n)" har ändrats. Se nedan ändring av MKB:n.

*Genomförandebeskrivningen* har ändrats under rubrikerna:

- "Fastighetsbildning"- Komplettering med uppgifter om de tre nybildade fastigheter Olhamra 1:86-88 och gemensamhetsanläggningen Olhamra ga:9.

- "Torrlägningsföretag" – Mening har utgått angående gemensamma systemet för omhändertagande av visst dagvatten.
  - Ledningsrätt/servitut" – Förtydligande att med allmänna ledningar inom kvartersmark avses allmänna underjordiska ledningar. Förtydligande att med y-områden avses servitut för vägslänter.
  - "Gemensamhetsanläggning/ samfällighetsförening" – Förtydligande med att gemensamhetsanläggning ska bildas för blivande tomter inom fastigheten Olhamra 1:53 och för fastigheterna Olhamra 1:86-88.
  - "Kraftledning"- Förtydligande med att ledningarna avses kabelförläggas inom u-områden för allmänna underjordiska ledningar.
- Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n)* för detaljplanen - Komplettering med uppgifter om ny bullerutredning för värmeverket på fastigheten Olhamra 1:76 i kapitel 5.5 och i sammanfattningen.

Förtydligande av grundkartan har med uppgifter om fastighetsbeteckningar för de tre nybildade fastigheterna Olhamra 1:86-88 som ingår i planområdet. Grundkartan har daterats.